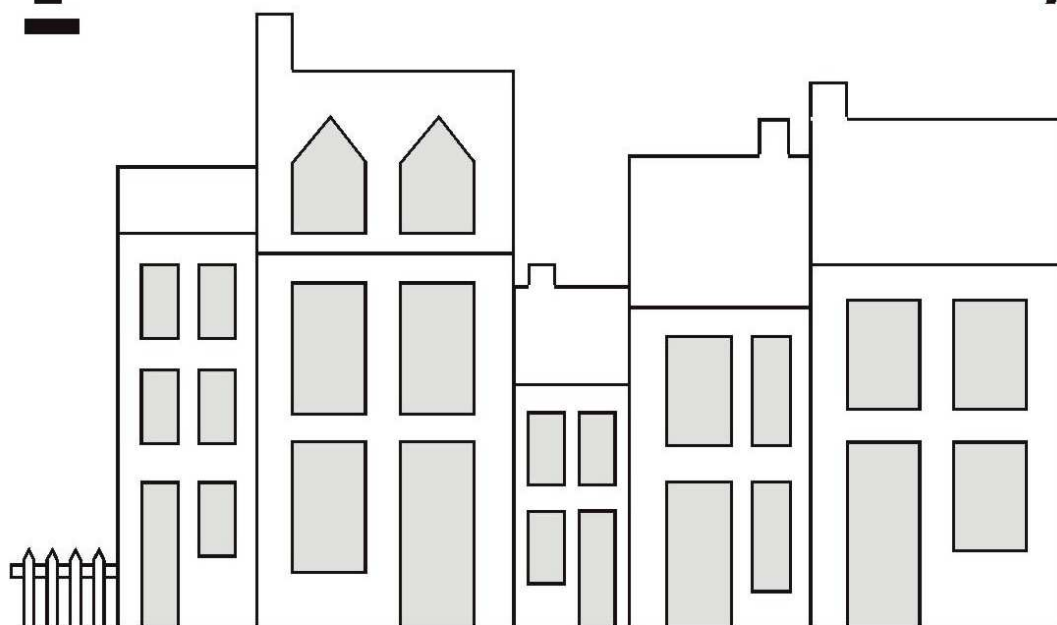


Info-Conseils **Logement**

Le Logement *est* vendu :

Que devient
le contrat *de* bail ?



LE LOGEMENT EST VENDU : QUE DEVIENT LE BAIL ?

Rien n'interdit au propriétaire de mettre en vente le bien loué pendant la durée de la location.

En soi, la vente du bien loué ne met pas fin au bail, mais elle peut entraîner le départ anticipé du locataire.

Quels sont les droits du locataire ? Quelles sont les possibilités pour le nouveau propriétaire de pouvoir mettre fin à la location ? ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Les possibilités de résiliation d'un bail de résidence principale, ainsi que les modalités pour le locataire de demander des délais supplémentaires pour quitter le logement, sont largement développées dans une autre fiche : « Le bail, sa durée et sa fin : mode d'emploi »

I. CINQ CHOSES IMPORTANTES

A) LA «VENTE DE L'IMMEUBLE »

Est ici assimilée à la vente de l'immeuble, toute forme d'aliénation, à titre onéreux ou gratuit, comme la donation, l'échange ou la cession d'usufruit et l'apport en société.

B) LES ETAPES DANS LA VENTE D'UN IMMEUBLE

La vente d'un immeuble s'effectue généralement en 3 phases :

◇ *Le compromis de vente*

Le compromis de vente est un document écrit qui constate l'accord du vendeur et de l'acquéreur sur l'immeuble qui est vendu et sur son prix.

Si on dit généralement que "le compromis de vente vaut vente", parce que le vendeur et l'acquéreur se sont mis d'accord sur ce qui est vendu et son prix, le nouveau propriétaire devra tout de même patienter pour pouvoir donner un renon au locataire s'il désire, par exemple, venir occuper lui-même le logement.

◇ *L'acte authentique devant le notaire*

L'acte authentique confirme l'accord constaté dans le compromis de vente.

En principe, il doit être passé devant le notaire dans les 4 mois qui suivent la signature du compromis de vente.

Il entraîne ce qu'on appelle l'opposabilité de la vente aux tiers, c'est-à-dire aux personnes étrangères au contrat, et permet donc à l'acheteur de faire accepter par tous qu'il est bien le nouveau propriétaire de l'immeuble.

◇ *La transcription de l'acte authentique au registre de la conservation des hypothèques*

Une fois l'acte authentique passé, le notaire est tenu de le faire transcrire au registre des hypothèques dans les 2 ou 3 mois suivant les cas.

C) LA NOTION DE DATE CERTAINE

On dit qu'un bail a **date certaine** :

- ◇ **soit s'il est enregistré;**
- ◇ **soit en cas de décès d'une des personnes qui a signé le contrat de bail** (propriétaire, locataire, mandataire du propriétaire ou locataire);
- ◇ **soit si sa substance est constatée dans un acte dressé par un officier public, comme un acte authentique établi par un notaire, par exemple.**

Seul un **bail écrit** peut avoir date certaine.

Un bail verbal ne peut jamais avoir date certaine : la connaissance du bail par l'acheteur n'a pas pour effet de le lui rendre opposable.

D) LE DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

En cas de vente de l'immeuble, le locataire n'a pas un droit de préférence qui lui est reconnu par la loi.

Pour que le locataire qui occupe le logement soit prioritaire, il faut qu'une clause du bail le stipule.

Si, malgré cette clause, le propriétaire venait à vendre l'immeuble, en ne tenant pas compte des droits du locataire, celui-ci pourrait lui réclamer des dommages et intérêts.

E) LES VISITES EN VUE DE LA VENTE

Le propriétaire a le droit de faire visiter les lieux loués par les éventuels candidats-acquéreurs.

Il peut aussi apposer des affiches annonçant la mise en vente de l'immeuble.

Il peut enfin accompagner les amateurs lors des visites.

Le bail fixe généralement la fréquence des visites : ce qui a été convenu devra trouver à s'appliquer.

Aucun article de loi ne règle la périodicité des visites : elles doivent être déterminées de commun accord entre le locataire et le propriétaire et, à défaut, par le juge de paix.

En général, les visites peuvent se faire deux à trois fois par semaine, à raison de deux à trois heures consécutives.

Le propriétaire doit veiller à limiter le trouble que les visites pourraient occasionner au locataire.

II. LA VENTE ET LE DROIT COMMUN DU CONTRAT DE LOUAGE

Font partie de ce que nous appelons "le droit commun" : les baux de résidence secondaire, les baux de location de bureaux ou pièces à usage professionnel, la location de kots à des étudiants, qui ne sont pas domiciliés dans les lieux loués, ...

Nous ne traiterons pas ici des locations soumises aux lois particulières sur le bail commercial ou le bail à ferme.

A) LE CONTRAT A DATE CERTAINE

a) Un principe

L'acquéreur est tenu de poursuivre l'exécution du contrat de bail qui est en cours, si le bail a date certaine avant que la vente elle-même ait acquis date certaine.

b) Une exception

Le contrat de bail peut contenir une clause d'expulsion en cas de vente. Dans ce cas, même si le bail a date certaine, le bail peut être résilié tant par le bailleur que par l'acquéreur.

c) Des indemnités

Si le bail contient une clause d'expulsion en cas de vente, le propriétaire-vendeur doit verser des indemnités au locataire.

L'indemnité sera égale au loyer couvrant la période qui, suivant la convention, sépare normalement le congé de la sortie.

Tant que l'indemnité n'est pas versée, le locataire dispose d'un droit de rétention : il n'est pas tenu de quitter les lieux loués.

Le bail peut valablement contenir une clause fixant le montant des indemnités ou prévoir qu'aucune indemnité ne sera due.

B) LE CONTRAT N'A PAS DATE CERTAINE

a) Un principe

L'acquéreur ne doit pas respecter le contrat de bail qui en cours.

Il est même admis qu'il puisse faire partir le locataire sans devoir lui notifier un quelconque délai de préavis.

En pratique, l'acquéreur notifie souvent un préavis de 3 mois.

En cas de difficultés qu'éprouverait le locataire à quitter les lieux loués, un délai de grâce peut être accordé par le juge de paix sur base de l'article 1244 du Code civil.

b) Une exception

L'acte de vente peut contenir une clause d'entretien de bail, c'est à dire une clause par laquelle l'acquéreur s'engage à respecter le bail qui est en cours.

Dans ce cas, l'acquéreur ne pourra pas mettre fin au bail avant le terme de celui-ci.

c) Des indemnités

L'acquéreur n'est pas tenu à verser des dommages et intérêts.

Par contre, en vendant l'immeuble, le propriétaire-vendeur ne respecte pas son obligation d'assurer la jouissance normale et paisible des lieux loués au locataire.

Le propriétaire vendeur devra donc verser des indemnités calculées notamment en fonction de la durée du bail restant à courir.

Cependant, certains considèrent qu'il convient de relire le contrat de bail : si le locataire s'est engagé à faire enregistrer le bail et qu'il ne l'a pas fait, le locataire a commis une faute; aucune indemnité ne serait alors due.

Le juge de paix pourrait donc être appelé à trancher ce litige.

III. LA VENTE ET LE REGIME PARTICULIER DE LA LOI SUR LE BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

La loi sur le bail de résidence principale s'applique à tout bail donnant en location un logement, affecté avec l'accord exprès ou tacite du propriétaire, à la résidence principale du locataire.

En cas de vente, une règle d'or est d'application : l'acquéreur remplace l'ancien propriétaire dans ses droits et devoirs.

Plusieurs situations peuvent se présenter.

A) LE LOCATAIRE OCCUPE LE LOGEMENT DEPUIS 6 MOIS AU MOINS

a) Bail de 9 ans

1. Le bail a date certaine

L'acquéreur peut mettre fin au bail en envoyant au locataire un préavis de 6 mois :

- à tout moment pour occupation personnelle ou familiale;
- à la fin de la 3^{ème} année du bail pour réalisation de travaux importants qui vont rendre les lieux loués inhabitables;
- à la fin de la 3^{ème} année du bail, sans motifs, avec le versement d'une indemnité égale à 9 mois de loyer;
- à la fin de la 6^{ème} année du bail pour réalisation de travaux importants qui vont rendre les lieux loués inhabitables;
- à la fin de la 6^{ème} année du bail, sans motifs, avec le versement d'une indemnité égale à 6 mois de loyer;
- à la fin de la 9^{ème} année du bail ou d'une période de 3 ans ultérieure.

2. Le bail n'a pas date certaine

La loi accorde à l'acquéreur un régime de faveur.

Dans les 3 mois de la passation de l'acte authentique devant le notaire, l'acquéreur peut envoyer au locataire un préavis de 3 mois :

- soit pour occupation personnelle ou familiale;
- soit pour réalisation de travaux importants;
- soit sans motifs, avec indemnités.

Les indemnités s'élèvent à :

- 9 mois de loyer si le bail prend fin au cours d'une des 3 premières années de la location;
- 6 mois de loyer si le bail prend fin au cours de la 4^{ème}, 5^{ème} ou 6^{ème} année de la location;
- 3 mois de loyer si le bail prend fin ultérieurement.

MODELE : Renon donné par l'acquéreur

A
.....
.....
(Nom et adresse du locataire)

..... (Date)

RECOMMANDE

Par acte notarié passé en date du/...../20....., je suis devenu propriétaire de la maison / de l'appartement / du studio / de la chambre que vous louez.

Par la présente, je tiens à vous informer que je souhaite mettre fin au bail.

Le renon prendra cours le/...../20..... pour se terminer le/...../20.....

En effet :

- Je désire occuper personnellement les lieux loués / faire occuper les lieux loués par, mon / ma (indiquer l'identité complète de l'occupant, ainsi que son lien de parenté avec vous).
- Je souhaite réaliser dans les lieux loués des travaux s'élevant à€ (le coût des travaux doit s'élever au moins à 2 années de loyer, ou, si l'immeuble comprend plusieurs logements affectés par les travaux, 3 années de loyer).

Vous trouverez en annexe un devis détaillé / une description des travaux, avec estimation détaillée de leur coût / une copie du permis d'urbanisme / une copie du contrat d'entreprise.

- Mettant fin au contrat de bail pendant les 3 premières années de la location / les 6 premières années de la location / au cours de la période de 3 ans, je vous suis redevable d'une indemnité égale à 9 mois / 6 mois / 3 mois de loyer, que je vous verserai lors de la remise des lieux loués.

(Nom, adresse et signature de l'acheteur)

Annexe : attestation du notaire sur la date de passation de l'acte de vente

b) Bail de courte durée

C'est un bail écrit d'une durée égale ou inférieure à 3 ans.

En principe, ni le propriétaire ni le locataire ne peuvent mettre fin à un bail de courte durée avant son échéance.

La loi sur le bail de résidence principale part du principe qu'en cas de vente, l'acquéreur succède à l'ancien propriétaire.

Comme l'ancien propriétaire ne peut pas mettre fin au bail avant son échéance, le nouveau propriétaire ne peut pas non plus y mettre fin avant l'échéance du bail.

**B) LE LOCATAIRE OCCUPE LE
LOGEMENT DEPUIS MOINS DE 6 MOIS
ET LE BAIL N'A PAS DATE CERTAINE**

L'acquéreur n'est pas tenu de respecter le bail qui est en cours.

Il peut faire partir le locataire, sans devoir lui adresser un préavis ou verser une indemnité.

Sous réserve d'une faute qui pourrait être retenue à l'encontre du locataire qui n'aurait pas fait le nécessaire pour faire enregistrer son bail, alors que cette formalité lui incombait, le locataire peut demander des dommages et intérêts au propriétaire.

IV. ET SI LE LOCATAIRE NE TROUVE PAS DE LOGEMENT ...

A) LA LOCATION TOMBE SOUS LE REGIME DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Le locataire peut demander à l'acquéreur une prorogation du bail, en lui faisant parvenir une lettre recommandée avant la fin de l'avant-dernier mois du préavis.

Il indiquera brièvement les raisons pour lesquelles il ne peut libérer le logement qu'il loue et le délai qu'il désire obtenir.

En cas de désaccord avec l'acheteur, le juge de paix sera appelé à apprécier s'il existe des circonstances exceptionnelles empêchant temporairement le locataire à déménager. Il examinera l'intérêt respectif des parties et, le cas échéant, fixera la durée de la prorogation.

B) LA LOCATION NE TOMBE PAS SOUS LE REGIME DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE

Une prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles ne peut pas être demandée à l'acquéreur.

Le locataire peut toujours essayer de trouver un arrangement à l'amiable avec l'acheteur pour obtenir un délai supplémentaire pour quitter les lieux loués. En cas de désaccord, le locataire peut demander au juge de paix un délai de grâce.

V. QUELQUES QUESTIONS PRATIQUES

A) LE SORT DE LA GARANTIE LOCATIVE

En droit commun, en principe, la restitution de la garantie locative doit être demandée au propriétaire-vendeur. Mais, en pratique, entre le vendeur et l'acquéreur, la garantie est généralement considérée comme un accessoire de la vente : dès lors, elle est souvent transférée à l'acheteur, sous réserve bien entendu des sommes dues par le locataire au vendeur.

Dans la loi sur le bail de résidence principale, l'acquéreur succède au propriétaire-vendeur dans ses droits et obligations. Le locataire réclamera le remboursement de la garantie locative à l'acquéreur.

B) LES IMPAYES DE CHARGES ET DE LOYERS

Le propriétaire-vendeur peut réclamer les loyers échus avant la vente, l'acheteur est seul créancier de ceux qui viennent à échéance après cette date.

En ce qui concerne les charges, les mêmes principes sont d'application : les charges de l'année en cours sont réparties pro rata temporis entre le vendeur et l'acquéreur.

C) LE SORT DES TRAVAUX EFFECTUES PAR LE LOCATAIRE

L'acheteur est tenu des indemnités dues au locataire pour les travaux effectués, même s'ils ont été exécutés avant la vente.

D) LES DEGATS LOCATIFS

Sauf clause particulière dans l'acte de vente, l'acquéreur peut réclamer au locataire des indemnités visant à couvrir l'ensemble des dégâts locatifs constatés à la fin de la location.

E) LES OBLIGATIONS D'ENTRETIEN DU VENDEUR

Le vendeur a l'obligation d'effectuer toutes les réparations qui lui incombent jusqu'à la vente.

Dès la vente, et sauf recours éventuel contre le vendeur en vue d'être remboursé, l'acquéreur est tenu d'exécuter les réparations.